

Sygn. akt I ACa 865/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Mirosława Gołuńska (spr.)
Sędziowie:	SSA Danuta Jezierska SSA Dariusz Rostał
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 18 lipca 2016 roku, sygn. akt I C 459/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. uchyla uchwałę nr (...) podjętą przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) (...) w S.,

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 397 zł (trzysta dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 470 zł (czteryście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA D. Rostał SSA M. Gołuńska SSA D. Jezierska

Sygn. akt I A Ca 865/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasto S. w pozwie złożonym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. domagała się uchylecia uchwały nr (...). Powódka wnosila nadto o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

Powódka podając, że 19 marca 2015r. Wspólnota podjęła zaskarżoną uchwałę, na mocy której wyraziła zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) o powierzchni 78,95 m⁽²⁾, powstałego w wyniku przebudowy i adaptacji części nieruchomości wspólnej, na rzecz K. K. oraz na sprzedaż części wspólnych za kwotę 450 zł/m⁽²⁾, płatną w dacie zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i sprzedaży (zgodnie z uchwałą nr (...)) zarzuciła, że uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy ogółu właścicieli lokali. Cena sprzedaży została bowiem ustalona na 450 zł/m⁽²⁾, gdy ze sporządzonego 19 listopada 2014 r. operatu szacunkowego wynika cena rynkowa 747,94 zł/m⁽²⁾. Powódka wskazywała, że motywy przyjęcia niższej ceny nie są jej znane, a ustalona cena jest zaniżona i rażąco niekorzystna dla wspólnoty mieszkaniowej. Skoro cena przyjęta w uchwale nie ma odzwierciedlenia w rzeczywistej wartości prawa to takie jej ustalenie narusza w ocenie powódki zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Pozwana wnosząc o oddalenie powództwa domagała się zasądzenia od powódki kosztów zastępstwa procesowego. Według pozwanej uchwała nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani interesów powódki jako członka Wspólnoty. Wyjaśniła, że na wysokość przyjętej w uchwale ceny sprzedaży miało wpływ kilka czynników, i tak budynek wykazuje duże zużycie techniczne, stanowi tzw. oficynę, a inny lokal (nr (...)) położony w budynku frontowym, również zaadaptowany z powierzchni strychu, sprzedany został za taką samą cenę, do tego w czasie przeprowadzenia prac związanych z adaptacją strychu K. K. przeprowadziła remont dachu, należącego do części wspólnej, polegający na wzmocnieniu więźby dachowej i położeniu nowej dachówki, zakupiła również rynny, dachówki i papę za kwotę 3.885 zł, zleciła też wykonanie prac elektrycznych na klatce schodowej z odprowadzeniem instalacji do poszczególnych mieszkań, a koszt tych prac wyniósł 4.280 zł. Pozwana dodała, że operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie samej K. K. i nie był znany członkom pozwanej wspólnoty w dacie podejmowania uchwały.

Z operatu szacunkowego wynika zaś, że ceny powierzchni strychowych w S. kształtują się w przedziale 353 - 829 zł/m², a w przedmiotowym budynku - 536,83 zł/m² z czego wynika, że różnica pomiędzy tą ceną a z uchwały wynosi jedynie 86 zł. Pozwana podkreśliła jeszcze to, że K. K. wpłaciła na fundusz remontowy 20.000 zł, dzięki czemu możliwe było przeprowadzenie docieplenia i remont elewacji budynku bez potrzeby zaciągania na ten cel kredytu bankowego. Uwzględniając to wszystko pozwana uważała, że sprzeczne z zasadami współżycia społecznego byłoby żądanie od członka wspólnoty wyższych kwot za sprzedaż powierzchni strychowych.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 18 lipca 2016 roku : oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1 357,47 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie powyższe zostało poprzedzone następującymi ustaleniami :

budynek przy ul. (...) w S. jest budynkiem czterokondygnacyjnym. Ogół właścicieli lokali w budynkach - (...) - przy ul. (...) tworzy wspólnotę mieszkaniową w której wyodrębnionych jest więcej niż 7 lokali. Właścicielem kilku lokali nadal jest Gmina Miasto S.. K. K. od urodzenia zamieszkuje z rodziną w mieszkaniu przy ul. (...) (oficyna). W 1998 r. zdecydowała się zaadaptować część powierzchni strychowej w tym budynku na cele mieszkaniowe. 23 sierpnia 1999 r. zawarła z Gminą Miasto S., właścicielem budynku, umowę o adaptację poddasza na cele mieszkaniowe. Przekazano jej wówczas część powierzchni strychu w budynku nr (...) -oficyna - o powierzchni 110 m⁽²⁾ do adaptacji na cele mieszkaniowe, tj. budowę samodzielnego mieszkania. Prace adaptacyjne miały zostać wykonane przez K. K. na jej koszt, była ona też zobowiązana do poniesienia kosztów: opracowania projektu technicznego, kosztorysu wstępnego i ekspertyzy techniczno-budowlanej, wynagrodzenia kierownika budowy, przebudowy części strychu, usunięcia szkód powstałych w związku z przebudową zarówno w poszczególnych lokalach, jak i w częściach wspólnych budynku. Od 2000 r. w miejsce Gminy Miasto S. wstąpiła Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S..

W dniu 31 stycznia 2001 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) podjęła uchwałę nr (...), którą wyraziła zgodę na udostępnienie części strychu z przeznaczeniem na mający powstać lokal mieszkalny, z jednoczesnym zobowiązaniem Wspólnoty do przeniesienia prawa własności na rzecz inwestora - K. K.. W uchwale określono termin wykonania adaptacji do końca czerwca 2001 r., jednocześnie zobowiązano inwestora do wyremontowania na własny koszt dachu nad strychem. Ustalono też, że kwota uzyskana ze sprzedaży lokalu mieszkalnego wyodrębnionego z części wspólnych Wspólnota przeznaczy na potrzeby budynku. Uchwałą nr (...) z dnia 31 października 2002 r. Wspólnota wyraziła zgodę na podniesienie części dachu nad wykonywaną adaptacją strychu na długości ok. 3 m, a związane z tym prace budowlane miały zostać przeprowadzone na koszt K. K.. Termin zakończenia adaptacji powierzchni strychowej był kilkakrotnie przedłużany.

We wrześniu 1999 r. zarządca budynku przy ul. (...) - (...) spółka z o.o. - zawarł ze S. S. umowę na przeprowadzenie remontu dachu w budynku oficyny przy ul. (...), który to remont polegał na wykonaniu robót dekarско-blacharskich, w tym na wymianie uszkodzonych elementów pokrycia blachowego, całkowitą wymianę obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, wymianę ok. 50 m² dachówki karpiówki. Prace dotyczyły w przeważającej części budynku frontowego i nie obejmowały wymiany dachówki nad częścią strychu przeznaczoną do adaptacji w której dokonano jedynie przełożenia starej dachówki z innej części dachu. Odbiór robót nastąpił w dniu 5 listopada 1999 r.

W latach 1999 - 2001 K. K. wykonała zewnętrzne prace adaptacyjne w budynku nr (...) związane z przebudową dachu wraz z jego częściowym podniesieniem. Prace obejmowały: wzmocnienie krokwi górnych więźby dachowej, wzmocnienie płaty pośredniej i kalenicowej, wzmocnienia belek stropowych, wykonanie podciągu pod ścianą wewnętrzną zamykającą adaptowane poddasze od pozostałej części strychu, wykonanie nadproża nad otworem okiennym, wykonanie nowego pokrycia z dachówki ceramicznej karpiówki z obsadzeniem okien połaciowych V., wykonanie nowej lukarny od strony podwórza między oficyną a frontem budynku, obsadzenie okien PCV w lukarnie. Wartość nakładów poniesionych na remont dachu wynosiła 19150,79 zł. W 2000 r. na zlecenie i koszt K. K. w budynku przy ul. (...) (oficyna) zostały wykonane prace elektryczne w postaci wymiany instalacji od tablicy WLZ, znajdującej się w budynku frontowym, i obejmowały doprowadzenie nowej instalacji od tej tablicy do budynku - oficyny i następnie wymianę instalacji w całym budynku oficyny, w tym również doprowadzenie instalacji elektrycznej do adaptowanej przez K. K. części strychu. Prace obejmowały instalację na wszystkich kondygnacjach budynku, w tym również montaż tablic piętrowych na wszystkich kondygnacjach. Wartość nakładów na remont instalacji elektrycznej wynosiła 8 927,90 zł.

Po zakończeniu adaptacji powierzchni strychowej w budynku przy ul. (...) (oficyna) w S. powstał lokal mieszkalny (nr (...)) o powierzchni 78,95 m², a w dniu 29 sierpnia 2013 r. K. K. uzyskała zaświadczenie, że zaadaptowany przez nią lokal spełnia wymagania samodzielnego lokalu. W listopadzie 2014 r. na zlecenie K. K. został sporządzony przez rzeczoznawców majątkowych operat szacunkowy dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego i nieruchomości wspólnej w celu sprzedaży na rzecz najemcy. Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej została określona na 215 200 zł, w tym wartość rynkowa udziału 41/1000 w działce gruntu - 17 100 zł. Wartość powierzchni strychu w operacie ustalono na 59 050 zł (tj. 536,83 zł/m²). Ceny powierzchni strychowych w listopadzie 2014 r. wahały się od 296,54 zł/m² do 829,50 zł/m².

W 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. planowała przeprowadzić prace związane z dociepleniem ściany budynku oraz remontem elewacji, lecz nie posiadała wystarczających środków na ten cel. Aby pozyskać potrzebne środki finansowe Wspólnota zaproponowała K. K., aby wpłaciła na fundusz remontowy 20 000 zł, wpłata ta miała zostać następnie uwzględniona przy sprzedaży lokalu powstałego po adaptacji strychu. K. K. wyraziła na powyższe zgodę i w marcu 2014 r. przekazała na rzecz Wspólnoty kwotę 20 000 zł, która w tej sytuacji nie musiała zaciągać kredytu na przeprowadzenie zaplanowanych prac.

W dniu 19 marca 2015 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) w S., którego przebieg protokołowany był przez notariusza. W trakcie zebrania poddano pod głosowanie uchwałę nr (...), zgodnie z którą Wspólnota Mieszkaniowa wyrażała zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) o powierzchni 78,95 m⁽²⁾,

powstałego w wyniku przebudowy i adaptacji części nieruchomości wspólnej, na rzecz K. K. oraz na sprzedaż części wspólnych za kwotę 450 zł/m⁽²⁾, zgodnie z podjętą uchwałą nr (...), płaćną w dacie zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaż części wspólnych (§ 1 uchwały).

Ponadto w uchwale wyrażono zgodę na zmianę dotychczasowej wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej i ujednolicenie dla wszystkich właścicieli lokali terminu prawa użytkowania wieczystego działki gruntu, na której posadowiony jest budynek (§ 2 uchwały). Jednocześnie w uchwale postanowiono o udzieleniu zarządcy nieruchomości pełnomocnictwa do wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z wykonaniem uchwały, w tym do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz K. K. wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku za cenę określoną w §1 i sprzedaż części wspólnych (§ 3 uchwały).

Za podjęciem uchwały nr (...) podczas zebrania głosowali właściciele reprezentujący 413/1000 udziałów. Ponadto członkowie Wspólnoty wyrazili zgodę, aby głosowanie nad uchwałą odbywało się również w drodze indywidualnego zbierania głosów. Poza zebraniem, w drodze indywidualnego zbierania głosów, za uchwałą głosowali właściciele posiadający łącznie 147/1.000 udziałów, a przeciwko uchwale właściciele posiadający - 288/1.000 udziałów. Łącznie za podjęciem uchwały oddali głos właściciele dysponujący 560/1.000 udziałów, a przeciwko - 288/1.000 udziałów. Ustalając cenę powierzchni strychowej na kwotę 450 zł/m⁽²⁾, członkowie Wspólnoty mieli na uwadze, że K. K. mieszka w tym budynku od urodzenia, dokonała remontu części wspólnych budynku na własny koszt, a nadto brali pod uwagę, że w 2006 r. Wspólnota dokonała sprzedaży części strychu na rzecz innych mieszkańców budynku (małżonków F.) za tę samą cenę, tj. 450 zł/m⁽²⁾.

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych, po dokonaniu ich kwalifikacji prawnej, Sąd pierwszej instancji doszedł do wniosku, że powództwo jest pozbawione zasadności.

Sąd wskazał, że podstawą roszczenia był art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stanowiący, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy zaznaczając, że powództwo może być wytoczone w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów-art.25 ust. 1a Powódka jest właścicielem lokali w budynku przy ul. (...) w S. i członkiem pozwanej wspólnoty posiada więc w sprawie legitymację czynną. Zachowała też termin dla zaskarżenia uchwały nr (...), podjętej w trybie mieszanym, a mianowicie częściowo na zebraniu w dniu 2 marca 2015 r., a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Dalej Sąd przypomniał, że przesłankami skutecznego zaskarżenia uchwały przez właścicieli lokali są sytuacje gdy: uchwała nie jest zgodna z prawem, uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali, uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub uchwała w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu, który zaskarża uchwałę. Przenosząc powyższe do sprawy Sąd podkreślił, że powódka zarzucała, iż zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy ogółu właścicieli lokali skoro zezwala na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w wyniku zaadaptowania części strychu i jego sprzedaży po cenie, która znacznie odbiega od ceny rynkowej. Działanie to, w ocenie powódki, jest rażąco niekorzystne dla wspólnoty mieszkaniowej, która mogłaby za uzyskane wyższe środki przeprowadzić remonty lub ulepszyć części wspólne. Odnosząc się do tak skonstruowanego zarzutu Sąd zaznaczył, że zgodnie ze stanowiskiem orzecznictwa naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną może wyrażać się w podjęciu uchwały prowadzącej do niegospodarnego wydatkowania środków wspólnoty mieszkaniowej. Głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie i pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną należy rozumieć jako obowiązek wspólnoty do racjonalnego gromadzenia, przechowywania i wydatkowania wszelkich funduszy i czynienia użytku ze wspólnego mienia (nieruchomości wspólnej). Głównym kryterium tej racjonalności powinny być względy ekonomiczne, lecz nie jest to jedyne kryterium ocenne. Jeśli natomiast chodzi o przesłankę naruszenia interesu właścicieli lokali, to w orzecznictwie wskazuje się, że interes ten

stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Zawsze jednak odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą .

Skarżona uchwała nr (...) dotyczyła wyrażenia zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...), powstałego w wyniku przebudowy i adaptacji powierzchni strychowej, i jego sprzedaży na rzecz K. K. za kwotę 450 zł/m⁽²⁾. Z operatu szacunkowego przedstawionego przez pozwaną ,na który powoływała się też powódka, wynika, że cena ustalona w zaskarżonej uchwale jest niższa od wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, aczkolwiek różnica ta nie jest tak duża jak zarzucała powódka. Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z operatem wartość powierzchni strychu wynosi 59 050 zł (k.56), co przy uwzględnieniu powierzchni strychu 110 m⁽²⁾ daje cenę jednostkową 536,83 zł/m⁽²⁾, a nie jak podano w pozwie 747,94 zł/m⁽²⁾. Z arytmetycznego wyliczenia wynika zatem, że różnica pomiędzy stawką rynkową wartości powierzchni strychowej (536,83 zł/m⁽²⁾), a stawką przyjętą w uchwale (...) (450 zł/m⁽²⁾) wynosi 86,83 zł/m⁽²⁾. Mając na względzie że lokal nr (...) ma powierzchnię 78,95 m⁽²⁾ strata W. wynikająca ze sprzedaży części strychu po cenie odbiegającej od wartości rynkowej wynosiłaby 6 855,23 zł. Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika jednak , że członkowie Wspólnoty podejmując decyzję w tej kwestii brali pod uwagę nie tylko względy ekonomiczne. Biorąc pod uwagę fakt , że w przypadku adaptacji strychu przeprowadzonej w poprzednich latach cena sprzedaży powierzchni strychowej została ustalona na 450 zł/m⁽²⁾ uważano ,że dla K. K. ,od urodzenia członka lokalnej społeczności, sprawiedliwym będzie ustalenie stawki na tym samym poziomie . Członkowie Wspólnoty względnie nadto przy ustalaniu preferencyjnej stawki to, że K. K. przy adaptacji powierzchni strychowej wykonała prace w obrębie części wspólnych (dachu i instalacja elektryczna) i poniosła koszty z tym związane. Fakt wykonania tych prac potwierdzili : świadek P. W. oraz 2 członków zarządu pozwanej ,powyższe wynika też z dokumentów w postaci : projektu budowlanego, faktury VAT, kosztorysu robót, dokumentacji fotograficznej oraz opinia biegłego z zakresu budownictwa. Choć powódka twierdziła, że remont dachu wykonywany był w 1999 r. na zlecenie zarządcy budynku to według Sądu Okręgowego , analiza dokumentów dotyczących adaptacji strychu w zestawieniu z przedłożoną przez powódkę umową nr (...) skutkować musiała wnioskiem , że zakres prac wykonywanych na zlecenie K. K. był odmienny. Umowa nr (...) nie obejmowała wzmocnienia części konstrukcyjnych dachu ani wymiany dachówki na całej połąci a jedynie jej przełożenie oraz wymianę dachówki karpiówki na powierzchni ok. 50 m⁽²⁾. Z zeznań świadka W. i członka zarządu pozwanej M. N. (1) wynikało, że remont przeprowadzony w 1999 r. w większości odnosił się do dachu budynku frontowego, a nie oficyny. Z tego wynika , że K. K. wykonała nie tylko prace na potrzeby swojej adaptacji, ale również w obrębie części wspólnych. Nawet jeżeli niektóre z tych prac były niezbędne dla wykonania adaptacji, to jednak w ostatecznym efekcie, zauważył Sad pierwszej instancji , służyć one będą również innym członkom Wspólnoty. Ustalając cenę sprzedaży brano pod uwagę dokonanie przez K. K. wpłaty 20 000 zł na fundusz remontowy Wspólnoty, która następnie została wykorzystana na pokrycie kosztów docieplenia budynku i remontu elewacji przeprowadzonego w 2014 r., co z kolei uchroniło Wspólnotę przed koniecznością brania kredytu i ponoszenia kosztów z tym związanych w postaci odsetek i prowizji bankowej.

Powyższe okoliczności , w ocenie Sądu Okręgowego ,w sposób wystarczający uzasadniały zastosowanie wobec K. K. preferencyjnej stawki przy sprzedaży na jej rzecz części wspólnych budynku. Choć ustalona stawka odbiegała od wartości rynkowej powierzchni strychowych to jednak różnica w tym zakresie nie była znacząca a ewentualna strata ekonomiczna po stronie Wspólnoty została zrównoważona innymi czynnikami. Sąd powtórzył, że dzięki działaniom podejmowanym przez K. K. Wspólnota odniosła również wymierną ekonomicznie korzyść wynikającą z nakładów finansowych na remont części wspólnych budynku (dach i instalacja elektryczna) oraz z wpłaty zaliczki na poczet ceny sprzedaży lokalu. W konsekwencji Sąd uznał ,że brak było podstaw do przyjęcia, że uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną czy też interes właścicieli lokali. Tak argumentując Sąd pierwszej instancji powództwo powódki o uchylenie skarżonej uchwały , jako nieuzasadnione, oddalił.

Sąd na koniec wskazał dowody na jakich się oparł, podał przy tym, które z nich i dlaczego ocenił jako wiarygodne, a którym przymiotu wiarygodności odmówił. Wskazał, że w istocie nie dał wiary w części zeznaniom członka zarządu M. T., a mianowicie, gdy twierdziła, iż kwota 20 000 zł wpłacona przez K. K. na fundusz remontowy miała być zaliczona na poczet przyszłych opłat za lokal a nie na poczet ceny sprzedaży powierzchni strychowej. Sąd zaznaczył, że jest to sprzeczne z zeznaniami drugiego członka zarządu pozwanej wspólnoty M. N. (1), który twierdził, że kwota ta miała być zaliczona na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz z zeznaniami świadka W., który zeznał, że wpłata 20 000 zł nie miała wpływu na obowiązek uiszczania przez siostrę opłat na rzecz Wspólnoty.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd pierwszej instancji oparł na przepisie art. 98 k.p.c., szerzej przy tym postanowienie kosztowe uzasadnił.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyła powódka kwestionując go w całości.

Apelująca zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła :

- naruszenie prawa materialnego, a w szczególności:

1. art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez uznanie, że nie narusza prawa ani interesu właścicieli sprzedaż części wspólnych, która jest niekorzystna z gospodarczego punktu widzenia. Nie sposób bowiem uznać za korzystną uchwałę, która wyraża zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaż części wspólnych za kwotę o 23.522,50 zł - tj. o ok. 40 % - niższą niż wynika to z wartości powierzchni strychu ustalonej w operacie szacunkowym (59.050 zł), przy jednoczesnym braku jasności co do objęcia nadto ceną sprzedaży wartości zbywanego udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu (stanowiącej dalsze 17.100 zł),

2. art. 73 § 2 k.c. w zw. z art. 99 § 1 k.c. i art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali i oddalenie powództwa mimo wadliwości zaskarżonej uchwały, wynikającej z tego, że indywidualne zbieranie głosów nad uchwałą nr (...) po zebraniu dokonywał Zarząd Wspólnoty bez udziału notariusza, co wynika z treści aktu notarialnego z dnia 19.03.2015 r., rep. A, nr (...);

- naruszenie przepisów postępowania, a w szczególności:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i w efekcie błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy, w szczególności poprzez uznanie, że wartość powierzchni strychu zajętej przez powstały w wyniku adaptacji lokal nr (...), określona w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawców majątkowych M. Z. i A. D., wynosi 536,83 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, podczas gdy biegle w sposób jednoznaczny odnoszą w opinii tę wartość do powierzchni całkowitej zajętej pod adaptację lokalu. Tym samym wynikająca z operatu wartość 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nr (...) wynosi wskazywaną w pozwie kwotę 747,94 zł a nie powołaną przez Sąd kwotę 536,83 zł, zaś wartość sprzedawanej powierzchni strychu wynosi 59.050 zł (536,83 zł x 110 m²), a nie jedynie 42.382,73 zł (536,83 zł x 178,95 m²);

2. art. 328 § 2 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia, z jakich przyczyn Sąd uznał, że kwota 535,83 zł stanowi wartość 1 m² powierzchni użytkowej lokalu - mimo wskazania w operacie szacunkowym na 536,83 zł jako wartość 1 m² powierzchni strychu przekazanej do adaptacji (110 m² x 536,83 zł = 59.051,30 zł - s. 15 i s. 2 operatu). W konsekwencji Sąd nie wyjaśnił również, dlaczego uznał za nieznacznie tylko odbiegającą od rynkowej cenę wskazaną w uchwale (450 zł za 1 m² lokalu o powierzchni 78,95 m²) skoro różnica wynosi 23.522,50 zł. Nie wyjaśniono też, na czym Sąd opiera związek ceny sprzedaży z 2006 r. z ustaleniem stawki dla sprzedaży w roku 2015, ani przyczyny uznania, że zgoda Wspólnoty na wykonanie prac w nieruchomości dla potrzeb adaptacji na koszt inwestora uzasadnia późniejsze obniżenie ceny sprzedaży lokalu;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią wydanego rozstrzygnięcia, w szczególności poprzez ustalenie (s. 5 uzasadnienia wyroku), że z operatu szacunkowego wynika, iż wartość mającej stanowić przedmiot sprzedaży

powierzchni strychu wynosi 59.050 zł (co przy uwzględnieniu powierzchni strychu 110 m² daje cenę jednostkową 536,83 zł/m), a następnie dokonanie przez Sąd wyliczeń wskazujących, że wartość ta wynosi jedynie 42.382,73 zł. Sąd uznał (s. 8 uzasadnienia wyroku), że stawkę 536,83 zł należy odnosić do powierzchni użytkowej 78,95 m² i dla ustalenia ceny sprzedaży obliczać sumę tych wartości. Tym samym Sąd najpierw ustalił, że wartość powierzchni strychu zajętej pod adaptację lokalu wynosi 59.050,00 zł, a następnie ocenił, że wynikająca z zaskarżonej uchwały suma 35.527,50 zł jedynie o 6.855,23 zł różni się od ceny z operatu. Rzeczywista różnica wynosi tymczasem 23.522,50 zł, a zatem stanowi ok. 40 % wartości zbywanej powierzchni strychu, co nie znajduje żadnego uzasadnienia.

W konsekwencji tak skonstruowanych zarzutów, szerzej uzasadnionych, powódka wносиła o zmianę wyroku Sądu Okręgowego i uchylenie zaskarżonej uchwały nr (...) pozwanej oraz zasądzenie na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwana w odpowiedzi na apelację powódki wniosła o jej oddalenie jako nieuzasadnionej, domagała się jednocześnie zasądzenia od powódki na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego. Pozwana zarzucając, że niedopuszczalne jest na obecnym etapie procedowania zgłaszania wobec skarżonej uchwały nowych zarzutów twierdziła, że spóźnione jest zgłaszanie zarzutów co do wadliwości podjęcia uchwały.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja powódki była zasadna i skutkowałą wydaniem orzeczenia reformatoryjnego.

Art. 378 §1 k.p.c. jest zasadniczym przepisem określającym przedmiotowy zakres rozpoznania sprawy przez sąd drugiej instancji w postępowaniu apelacyjnym. Stanowi on, że sąd ten rozpoznaje sprawę w granicach apelacji, w granicach zaskarżenia bierze z urzędu pod uwagę jedynie nieważność postępowania. Postępowanie apelacyjne będąc odwoławczym i kontrolnym, zachowuje charakter rozpoznawczego. Przy takim założeniu sąd drugiej instancji ma pełną swobodę jurysdykcyjną ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. W konsekwencji może, a jeżeli je dostrzeże - powinien naprawić wszystkie naruszenia prawa materialnego, niezależnie od tego, czy zostały w ogóle wyknięte w apelacji, pod warunkiem jedynie, że mieszczą się w granicach zaskarżenia (uchwała SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, Lex nr 341125).

W rozpoznawanej sprawie apelująca powódka nieważności postępowania nie zarzucała, zarzucała natomiast Sądowi pierwszej instancji zarówno naruszenie prawa procesowego, w konsekwencji poczynienie błędnych ustaleń faktycznych, dalej - niepełne uzasadnienie skarżonego wyroku oraz naruszenia przepisów ustawy o własności lokali i kodeksu cywilnego. W tej sytuacji w pierwszej kolejności należy niewątpliwie odnieść się do zarzutów procesowych powódki. Przed uczynieniem tego, i w ogóle przed przejściem do oceny zarzutów apelacyjnych, Sąd Odwoławczy już tylko krótko przypomina, że z odrębną własnością lokalu związane jest prawo współwłasności nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a współwłasności nieruchomości wspólnej nie można znieść dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2015.1892., dalej określana jako ustawa lub u.w.l.). Z celu, któremu służy nieruchomość wspólna, wynika, że istnieją takie części budynku i gruntu, które nie mogą być wyłączone z zakresu nieruchomości wspólnej, a zatem muszą być objęte współwłasnością (chodzi o te części budynku, z których korzystanie warunkuje prawidłowe korzystanie z przynajmniej dwóch samodzielnych lokali, oraz te, których włączenie do jednego samodzielnego lokalu pozbawiłoby samodzielności inne lokale). Ustawodawca dopuszcza jednak możliwość dokonania nadbudowy i przebudowy nieruchomości wspólnej. To, że ustawodawca akceptuje takie działania już po wyznaczeniu granic nieruchomości wspólnej wynika wprost z art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a ustawy, zgodnie z którym w dużych wspólnotach czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego oraz udzielenie

zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Niewątpliwie pomieszczenia strychowe mogą stanowić taki element nieruchomości wspólnej, których odłączenie nie utrudni korzystania z lokali mieszkalnych. Uszczuplenie za aprobatą właścicieli wyrażoną w uchwale, nieruchomości wspólnej, nie narusza przepisów odnoszonych do współwłasności w nieruchomości wspólnej, chyba że doszłoby do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania albo nieusprawiedliwionego pokrzywdzenia członka wspólnoty mieszkaniowej. Tak więc w trybie art. 23 ust. 2 u.w.l. (lub ust. 2a) może zostać podjęta zarówno decyzja o zgodzie na przebudowę nieruchomości wspólnej (tu - strychu), jak i następnie ustanowienie odrębnej własności lokalu i nią rozporządzenie, a w konsekwencji także zgoda na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Ustawa o własności lokali (podobnie jak i kodeks cywilny) nie zawiera przepisów określających treść uchwał podejmowanych poczynając od wyrażenia zgody na przebudowę nieruchomości wspólnej w celu ustanowienia odrębnego lokalu mieszkalnego. Jest oczywiście możliwe czasowe rozdzielenie uchwał koniecznych, z uwzględnieniem treści art. 22 ust. 2 oraz ust. 3 pkt 4 - 5a ustawy. Taki sposób postępowania wybrała pozwana.

To, że było możliwe dokonanie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, a mianowicie strychu na lokal mieszkalny nie było w sprawie kwestionowane. Dowodzi tego również stanowisko powódki, która na etapie apelacji nie kwestionowała dopuszczalności i możliwości wykonania z części strychu, wskutek robót adaptacyjnych osoby trzeciej, lokalu mieszkalnego. Powódka nie kwestionując zmiany przeznaczenia części wspólnej na lokal mieszkalny podważała natomiast konsekwentnie cenę za jaką ten lokal mieszkalny, po jego wyodrębnieniu, miał zostać zbyty K. K.. Twierdziła mianowicie, że ustalona w uchwale cena 1 m² jest rażąco zaniżona, a sama uchwała nieprecyzyjna, co ma znaczenie dla ostatecznej ceny zbycia lokalu wraz z udziałem w części wspólnej.

Przepis art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Ustawa, tak jak to już wskazał Sąd pierwszej instancji, wyróżnia więc cztery przesłanki zaskarżania uchwał właścicieli lokali, a każdą z nich można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia, naruszenie przez uchwałę którejkolwiek z nich uzasadnia jej uchylenie. O naruszeniu przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszeniu interesów właściciela lokalu możemy mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. W doktrynie przyjmuje się, a stanowisko takie akceptuje także judykatura, że uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona w formie prawa zaskarżenia uchwały do sądu została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz zawsze musi być odnoszona także do interesów wspólnoty mieszkaniowej, tj. praw wszystkich właścicieli lokali. Przy ocenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej trzeba niewątpliwie również pamiętać o tym, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na konflikty pomiędzy osobami pełniącymi funkcje zarządu wspólnoty. Nie mniej nie można pomijać ekonomicznego aspektu uchwały dla nieruchomości wspólnej.

Powódka zarzucała, że kwestionowana uchwała narusza zarówno zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak i interes właścicieli lokali. Sąd Okręgowy nie podzielił powyższych zarzutów. Powódka twierdziła konsekwentnie, że wskazana w uchwale cena sprzedaży 450 zł za m² powierzchni lokalu jest zaniżona. Odwoływała się przy tym do ceny ustalonej w operacie szacunkowym sporządzonym w listopadzie 2014 r. przez rzeczoznawców M. Z. i A. D.. W pozwanej wspólnotie ustanowiony jest 4-osobowy zarząd (k. 230). To zarząd niewątpliwie przygotowuje projekty uchwał. W przypadku takiej uchwały jak skarżona, jest oczywiste, że proponowana w projekcie cena lokalu po adaptacji, jeżeli nie jest jednomyślnie określona przez wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej, a w tej sprawie taka sytuacja niewątpliwie nie wystąpiła, musi być ceną właściwą czyli rynkową.

Oznacza to konieczność oceny czy powódka zasadnie zarzucała w apelacji, że Sąd Okręgowy błędnie uznał, na podstawie zaofiarowanych mu dowodów, iż podejmując uchwałę Wspólnota przyjęła cenę właściwą dla 1 m² przekazanej na cele mieszkalne powierzchni strychowej, a w konsekwencji ceny m² powierzchni użytkowej lokalu

mającego być przedmiotem ustanowienia na rzecz K. K.. W świetle ustalonego stanu faktycznego cena przyjęta w uchwale nie została sprawdzona przez zarząd pod kątem jej rynkowości. Do tej kwestii Sąd dalej jeszcze powróci.

Z art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. wynika, że prace budowlane podjęte na podstawie zezwolenia członków wspólnoty wyrażonego w uchwale, polegające na przebudowaniu nieruchomości wspólnej, mogą doprowadzić do powstania kolejnego samodzielnego lokalu. Po ich zakończeniu powstały fizycznie samodzielny lokal mieszkalny zachowuje dotychczasowy status jako część budynku aż do czasu wyodrębnienia jego własności. Ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej musi prowadzić do zmiany wielkości udziałów właścicieli wszystkich dotychczas wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej, w której granicach powstał kolejny samodzielny lokal. Z odrębną własnością lokalu związane jest prawo współwłasności nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a współwłasności nieruchomości wspólnej nie można znieść dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 u.w.l.).

Powódka podnosząc naruszenie prawa procesowego zarzucała obrazą art. 328 § 2 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia, z jakich przyczyn Sąd pierwszej instancji uznał po pierwsze, że kwota 535,83 zł stanowi wartość 1 m² powierzchni użytkowej lokalu - mimo wskazania w operacie szacunkowym kwoty 536,83 zł jako wartości 1 m² powierzchni strychu przekazanej do adaptacji (110 m² x 536,83 zł = 59.051,30 zł - s. 15 i s. 2 operatu), a po drugie, że przyjęta w uchwale cena tylko nieznacznie odbiega od rynkowej ceny (450 zł za 1 m² lokalu o powierzchni 78,95 m²), choć różnica ta wynosi aż 23.522,50 zł., po trzecim - podstawy dla brania w uchwale z 2015 roku pod uwagę ceny sprzedaży z 2006 r., po czwartym - przyjęcia, że zgoda Wspólnoty na wykonanie prac w nieruchomości wspólnej dla potrzeb adaptacji na koszt inwestora uzasadnia późniejsze obniżenie ceny sprzedaży lokalu. Uzasadnienie wyroku sądu powinno co do zasady być sformułowane w taki sposób, by podmiot zainteresowany poznał twierdzenia i argumentację sądu, by wyjaśniona została cała droga sądowego stosowania prawa: sposób ustalania okoliczności, przyjęcia ich za istotne dla postępowania, sposób określenia normy prawnej i subsumpcji. Przepis prawny oraz wyjaśnienie podstawy powinny być elementem uzasadnienia orzeczenia. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego. Tak więc jedynie brak podstawowych wymogów uzasadniania może powodować, że uniemożliwi ono realizację jednej z jego podstawowych funkcji, jaką jest kontrolowalność decyzji, i może skutkować uchynieniem orzeczenia.

Przenosząc powyższe uwagi do rozpoznawanej sprawy należy stwierdzić, że nie zaistniała podstawa dla przyjęcia, że uzasadnienie wyroku Sądu pierwszej instancji zawiera takie braki, iż nie jest możliwe prześledzenie toku rozumowania tego Sądu. Wbrew zarzutom apelacji Sąd Okręgowy podał dlaczego uznał, że istniały podstawy dla brania pod uwagę przy ustaleniu ceny zbycia lokalu okoliczności przywoływanych przez pozwaną w odpowiedzi na pozew, czyli określonych zachowań i cech K. K., osoby która miała nabyć powstały lokal mieszkalny. Sąd przyjmując, że cena m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu określona w uchwale jest odpowiednia odwołał się do szacunku dokonanego przez rzeczoznawców majątkowych w listopadzie 2014 r.. Podał przy tym dlaczego uważa, że różnica cen z operatu i z uchwały jest nieznaczna. Oczywiście można mieć zastrzeżenia czy przedstawiony przez Sąd pierwszej instancji tok rozumowania, w tym również w zakresie wyliczeń rachunkowych, jest spójny i logiczny. Powyższe wiąże się już jednak z kwestią oceny dowodów, a nie braków uzasadnienia. Powódka Sądowi Okręgowemu zarzucała jednak również i to, że uchybił on regułom oceny dowodów z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, w szczególności poprzez uznanie, że wartość powierzchni strychu zajętej przez powstały w wyniku adaptacji lokal nr (...), określona w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawców majątkowych M. Z. i A. D., wynosi 536,83 zł za 1m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu, podczas gdy biegłe w sposób jednoznaczny odnoszą w opinii powyższą wartość do powierzchni całkowitej zajętej pod adaptację lokalu. Według powódki z operatu wynika, że wartość 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu nr (...) to kwota 747,94 zł, a nie jak przyjął to Sąd pierwszej instancji - 536,83 zł, a wartość sprzedawanej powierzchni strychu wynosi 59.050 zł (536,83 zł x 110 m⁽²⁾), a nie -

jak to przyjął Sąd Okręgowy - jedynie 42.382,73zł (536,83 zł x 78,95m⁽²⁾). Powódka, odwołując się do wskazanego operatu szacunkowego, uważała, że wartość lokalu nr (...) powinna być określona co najmniej na kwotę 59.050 zł. Powódka nie kwestionowała ceny ustalonej w operacie lecz błędne jej odczytanie i w konsekwencji przyjęcie, że cena z uchwały jest jedynie nieznacznie niższa. Sąd pierwszej instancji ustalając stan faktyczny sprawy dokładnie opisał, w układzie historycznym, decyzje podejmowane w zakresie wyrażenia zgody K. K., jako inwestorowi, na adaptowanie pomieszczeń z części wspólnej nieruchomości, tj. strychu na lokal mieszkalny. Nie ma przeto potrzeby ustaleń tych powtarzać. Z odpowiedzi na pozew wynika jakie elementy były brane pod uwagę przy ustalaniu ceny sprzedaży części wspólnych na rzecz K. K.. Zarząd pozwanej stanowczo przy tym twierdził, że na datę podejmowania kwestionowanej obecnie uchwały nie znano treści operatu szacunkowego z listopada 2014 r., stąd nie brano pod uwagę jego treści. Odnosząc się do jego operatu pozwana przekonywała, że kwota 59 050 zł dotyczyła powierzchni strychowej, tj. 110 m⁽²⁾. Powyższe, w ocenie pozwanej oznacza, że nieuprawnione było następnie przyjmowanie, że cena sprzedażna lokalu o powierzchni 78,95m⁽²⁾ K. K. powinna być określona na kwotę 59 050zł. Pozwana w odpowiedzi na pozew (k. 39 akt) podała, że uchwała nr (...) dotyczyła wyrażenia zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) o powierzchni 78,95 m⁽²⁾ (powstałego w wyniku przebudowy i adaptacji części wspólnych nieruchomości) i sprzedaży części wspólnych za kwotę 450 zł/m⁽²⁾, a nie sprzedaży powstałego lokalu o powierzchni 78,95 m⁽²⁾. M. N. (1), członek zarządu pozwanej zeznał, że cena 450 zł dotyczyła powierzchni strychowej, tych 110 m⁽²⁾, a mieszkanie (nr (...)) jest przecież mniejsze. Po przypomnieniu mu treści podjętej uchwały stwierdził, że skoro w uchwale nie ma mowy o powierzchni 110 m⁽²⁾ to oznacza, że postanowiono K. K. sprzedać lokal za cenę 450 zł za metr kwadratowy jego powierzchni. Z treści uchwały nr (...) wynika jej przedmiot, tj. 1) wyrażenie zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu (powstałego w wyniku adaptacji powierzchni strychowej) na rzecz K. K., 2) sprzedaż części wspólnych, 3) zmianę udziałów w częściach wspólnych i prawie do gruntu. W §1 uchwały postanowiono, że Wspólnota wyraża zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz K. K. oraz sprzedaż części wspólnych za kwotę 450 zł za m⁽²⁾, płatną w dacie ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży części wspólnych.

Z załącznika do operatu szacunkowego - załącznik do zmiany udziałów - wynika, że w budynku przy ul. (...) (...) w S. (k. 83) są 24 lokale. Budynki frontu i oficyna są posadowione na działkach: nr (...) (o powierzchni 0,0507 ha) i nr (...), o łącznej powierzchni 0,0778 ha. Sąd pierwszej instancji oceniając czy kwestionowana uchwała nie narusza reguł prawidłowego gospodarowania częścią wspólną nieruchomości dopuścił i przeprowadził m.in. dowód z operatu szacunkowego z 19 listopada 2014 r. (k.55-76) na okoliczność ustalenia ceny za lokal powstały po adaptacji strychu. W ten sposób Sąd odnosił się do zarzutu powódki, że cena sprzedaży przedmiotowego lokalu (nr (...)) z uchwały oraz cena z kosztorysu były rozbieżne.

Sąd pierwszej instancji, w oparciu o dane z kosztorysu oraz powierzchnię lokalu nr (...) przyjął, że cena za ten lokal według rzeczoznawców to - 536,83 zł/m² x 78,95 m², co daje kwotę 42.382,72 zł, gdy cena z kwestionowanej uchwały to 450 zł/m² x 78,95 m², czyli 35 527,50 zł. Operat szacunkowy z listopada 2014 r. został sporządzony na zlecenie K. K., nie był przedkładany w toku zebrania z 2 marca 2015 r. czy też w toku dalszego indywidualnego głosowania nad uchwałą. Powódka akceptowała ustaloną w nim wartość lokalu nr (...), uważała jednak, że jest to kwota 59 050 zł, a nie jak to ocenił ostatecznie Sąd Okręgowy - 35 527,50 zł. Z operatu szacunkowego wynika, że wartość rynkowa lokalu nr (...), wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (w tym w prawie użytkowania wieczystego) to kwota 215 200 zł. Lokal składa się z kuchni, 3 pokoi, łazienki z wc, przedpokoju i garderoby (k. 121). Lokal posiada skosy wymuszone konstrukcją dachu. Wartość powierzchni strychu przekazanego K. K. do adaptacji w operacie określono na 59 050 zł. (110 m²), w konsekwencji rzeczoznawcy wliczyli własne nakłady inwestorki na 156 150 zł.

Sąd Apelacyjny w podsumowaniu ustaleń wyżej przytoczonych stwierdza, że podziela zarzuty powódki, że przed podjęciem skarżonej uchwały nie ustalono w ogóle wartości rynkowej prawa, które miało być zbyte na rzecz K. K.. Ostatecznie, jak się okazało, jego wartość ustalono poniżej cen rynkowych, co wprost wynika z operatu szacunkowego do sprawy złożonego. Sąd drugiej instancji nie zgadza się ze sposobem oceny tego dokumentu w zakresie ustalenia wartości lokalu (...) na kwotę 42 382,72 zł. Brak bowiem podstaw by pomimo przekazania K. K. 110 m⁽²⁾ powierzchni

strychowej następnie fakt ten całkowicie pomijać przy określaniu wartości rynkowej prawa do lokalu mieszkalnego. Oznacza to, że powódka wykazała, że wartość rynkowa prawa, które miało być ustanowione na rzecz K. K. i jego wartość z uchwały różni się w sposób istotny, nie niekorzyść Wspólnoty. Powódka w konsekwencji wykazała też, że Sąd pierwszej instancji na podstawie operatu szacunkowego ustalił, wbrew temu co z niego wynikało, inną, niższą wartość lokalu mieszkalnego nr (...). Do tego należy dodać, że uchwała w zakresie § 1, wobec jego treści, była różnie rozumiana przez członków wspólnoty. To, że tak było wynika wprost z zeznań członka jej zarządu - pana N. oraz z treści odpowiedzi na pozew. Z treści uchwały, w sytuacji gdy była w dacie jej podejmowania znana zarówno powierzchnia lokalu powstałego z adaptacji części wspólnych, oznaczonego nr 21 (por. zaświadczenie z k. 82), jak i związany z tym lokalem (w razie jego wyodrębnienia) udział w nieruchomości wspólnej (w gruncie - w prawie użytkownika wieczystego oraz w częściach i urządzeniach budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali) powinna wynikać wprost lub przez odpowiednie, jednoznaczne odesłanie - wartość samego lokalu mieszkalnego oraz wartość udziału w nieruchomości wspólnej (w tym - w gruncie). Uchwała takich jednoznacznych danych nie zawierała. Sąd Apelacyjny podzielił zarzuty powódki, że sposób określenia wartości lokalu, który miał być ustanowiony na rzecz K. K., z uwagi na wskazywane przez pozwaną okoliczności jako w tym zakresie istotne, nie był prawidłowy, był bowiem zbyt uznaniowy, nieweryfikowalny, pomijał reguły ekonomii. Pozwana nie przedstawiła rzeczowej argumentacji dlaczego cena 1 m⁽²⁾ powierzchni lokalu ustanawianego na rzecz K. K. na podstawie uchwały z 2015 r., powinna być identyczna z ceną zbycia lokalu z 2006 roku. Pozwana wyjaśniła jedynie, że identyczna cena będzie sprawiedliwa, oraz, że uwzględniła ona fakt zamieszkiwania K. K. w budynku przy (...) od urodzenia oraz fakt poniesienia przez nią nakładów na część wspólną i udzielenia pożyczki Wspólnocie na remont. Z odpowiedzi na pozew wynika, że pozwana oceniała, iż K. K., przy okazji adaptacji powierzchni strychowej na lokal mieszkalny, wykonała określone remonty w części wspólnej, w tym wydatkowała na materiały do remontu dachu kwotę 3885 zł oraz zapłaciła 4280 zł za roboty elektryczne. Biegły sądowy M. S. w sporządzonej na zlecenie Sądu opinii łączną wartość nakładów poniesionych na część wspólną przez K. K. określił na 28 078, 69 zł brutto (k. 124). Strona pozwana nie kwestionując opinii biegłego zaznaczyła, że wartość wydatków poniesionych przez K. K., która dokonała adaptacji powierzchni strychowej na lokal mieszkalny, jest bez istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Z taką oceną trzeba się zgodzić. Pozwana nie twierdziła przecież nawet by z kolei K. K. twierdziła, iż poniosła nakłady na część wspólną w zakresie większym niż to wynikało z ustaleń czynionych z drugą stroną umowy o adaptację. Niesporne jest natomiast to, że K. K. własnym staraniem i na własny koszt zobowiązała się wykonać prace adaptacyjne, co wynika wprost z umowy z 23 sierpnia 1999 r. oraz z późniejszych porozumień w tym zakresie. Co do udzielonej pożyczki w kwocie 20 000 zł - przelew tej kwoty na konto pozwanej wspólnoty miał miejsce w dniu 12 marca 2014 r. (k. 54). Fakt jej uiszczenia nie był kwestionowany, rzeczą zarządu pozwanej jest ustalenie jak określono z K. K. rozliczenie tej wpłaty. Wydaje się, że kwota ta miała być rozliczona przy ustanowieniu odrębnej własności lokalu nr (...) i jego zbyciu na rzecz K. K.. Fakt korzystania ze środków finansowych inwestorki przez wspólnotę przez okres kilku lat może oczywiście się przełożyć na ustalenie ceny zbycia, musi to jednak być - w przypadku braku jednomyślności właścicieli lokali - jasno i sprawdzalnie określone. Sąd Apelacyjny w konsekwencji, na podstawie zaoferowanych w toku procesu dowodów, zgadza się z oceną powódki, że w kwestionowanej uchwale przyjęto zaniżoną cenę, w każdym razie nie sprawdzono uprzednio jaka, na datę podejmowania uchwały, jest w ogóle cena rynkowa prawa mającego być przedmiotem ustanowienia i zbycia. W świetle ustalonego stanu faktycznego zarząd pozwanej wspólnoty nie dokonał tu żadnej weryfikacji przyjętej ceny (wartości) prawa do stawek rynkowych. Odwoływanie się wyłącznie do okoliczności wyszczególnionych w odpowiedzi na pozew nie przekonuje, nie ma charakteru obiektywnego, sprawdzalnego, pomija w ogóle aspekty ekonomiczne. Skarżona uchwała narusza przeto niewątpliwie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, po pierwsze - cena sprzedaży nie została ona uprzednio zweryfikowana do cen rynkowych, a po drugie - uchwała nie zawiera danych, które by pozwalały członkom wspólnoty dokładniej ocenić zasadność proponowanej ceny, po trzecie - sama uchwała w zakresie określenia wartości praw mających być przedmiotem zbycia na rzecz K. K. jest niejednoznacznie sformułowana (dotyczy to zarówno powierzchni zbywanej oraz określenia czy podana cena 450 za 1 m⁽²⁾ obejmuje udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, w szczególności w zakresie praw do gruntu). Zasadnie więc apelująca powódka podnosiła, że odmienna ocena uchwały skutkowałą naruszeniem, w ustalonym stanie faktycznym, art. 25 ust. 1 u.w.l. przez przyjęcie, że wskazana w nim

przesłanka dla stwierdzenia naruszenia przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną nie zaistniała.

Z brzmienia art. 2 ust. 1 u.w.l. wynika, że lokal spełniający kryteria oznaczone w art. 2 ust. 2 u.w.l., a zatem mający status samodzielnego lokalu mieszkalnego, może stanowić odrębną nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., a taka sytuacja ma miejsce wówczas, gdy dojdzie do powstania prawa jego odrębnej własności. Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy (art. 7 ust. 1 u.w.l.). Z art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. wynika, że prace budowlane podjęte na podstawie zezwolenia członków wspólnoty wyrażonego w uchwale, a polegające na przebudowaniu nieruchomości wspólnej mogą doprowadzić do powstania kolejnego samodzielnego lokalu. Po ich zakończeniu powstały fizycznie samodzielny lokal mieszkalny zachowa dotychczasowy status jako część budynku aż do momentu, póki nie dojdzie do wyodrębnienia jego własności (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r. III CZP 65/11, Lex 1164988). Taka sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie . Konieczna w tym zakresie uchwała niewątpliwie powinna być tak sprecyzowana, aby nie budził wątpliwości jej przedmiot ,w razie jej ogólnikowości mogą powstać wątpliwości co do treści przyszłej umowy. W niniejszej sprawie o ile nie budziło wątpliwości co powstało w sensie fizycznym w wyniku robót adaptacyjnych wykonanych przez K. K. oraz to ,że ustanowienie odrębnej własności lokalu miało nastąpić na jej rzecz to nie była już tak jednoznacznie i czytelnie określona cena zbycia nieruchomości lokalowej jako takiej .

Wobec uznania ,że skarżona uchwała w zakresie postanowień z § 1 narusza art. 25 ust. 1 u.w.l. jako naruszająca reguły prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną , a w konsekwencji i interesy właścicieli , nie było możliwe utrzymanie uchwały w zakresie zapisów z §§ 2 i 3 .Bowiem wobec uchylenia uchwały w zakresie postanowień z §1 uchwała w pozostałym zakresie stawała się bezprzedmiotowa i jako taka podlegała też uchyleniu.

W tej sytuacji już tylko dla wyczerpującego odniesienia się do zarzutów powódki w zakresie naruszenia prawa materialnego Sąd Apelacyjny zauważa ,że sąd co do zasady dokonuje badań i ustaleń okoliczności uzasadniających uchylenie uchwały według stanu na dzień jej podjęcia. Nie ma natomiast przeszkód do tego, by po wytoczeniu powoływać nowe podstawy zaskarżenia po upływie terminu 6 tygodni. Przeciwna wykładnia art. 25 ust. 1 u.w.l. mogłaby skłaniać właścicieli zaskarzających uchwały do powoływania nawet wszystkich czterech wskazanych w tym przepisie podstaw (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2011 r.I CSK 540/10 ,LEX nr 846542).Wskazanie przez stronę jednej z 4 podstaw uchylenia uchwały o których mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l. nie oznacza, że sąd nie może uwzględnić powództwa z innej, przewidzianej w tym przepisie, gdy nie podzieli poglądu wyrażonego przez stronę, co do przyczyn jej uchylenia. Sąd dokonuje badań i ustaleń okoliczności uzasadniających uchylenie uchwały według stanu na dzień jej podjęcia i skoro nie ma przeszkód, by po wytoczeniu powództwa strona mogła powoływać nowe podstawy zaskarżenia, już po upływie terminu 6 tygodni o którym mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l. , sąd byłby pozbawiony możliwości badania, niewskazanych przez skarżącego, ustawowych podstaw jej uchylenia, gdy strona nie dostrzeże niezgodność uchwały z przepisami prawa (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 2 lutego 2012 r. I ACa 1386/11, Lex 1120015 , zob. nadto - wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 marca 2012 r. I ACa 961/11 LEX nr 1238258 czy wyrok tego z dnia 28 października 2013 r.I ACa 768/13 LEX nr1394311). Sąd Apelacyjny dzieląc przedstawił wyżej poglądy judykatury uważa, że powódka mogła zgłosić , wbrew stanowisku prezentowanemu przez pozwaną, dalsze podstawy dla zaskarżenia kwestionowanej w tym procesie uchwały. Dopuszczalne było więc kwestionowanie ważności uchwały (...) z uwagi na sposób głosowania i w konsekwencji formę w jakiej udzielono zarządowi pełnomocnictwa do podjęcia dalszych czynności choć zarzut w tym zakresie została sformułowany dopiero w apelacji. Powódka na tym etapie procesu zarzucała ,że skarżona uchwała narusza przepisy: art. 73 § 2 k.c. w zw. z art. 99 § 1 k.c. i art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali wskutek tego ,iż indywidualne zbieranie głosów nad uchwałą nr (...) po zebraniu dokonywał Zarząd Wspólnoty bez udziału notariusza , co wprost wynika z treści aktu notarialnego z dnia 19.03.2015 r., rep. A ,nr (...). W ocenie powódki nie został zachowany tryb szczególny dla podjęcia tej uchwały (głosy oddane w obecności notariusza nie wystarczyły do podjęcia uchwały) i nie została ona ważnie podjęta, a w konsekwencji nieważna by była jakakolwiek czynność prawna dokonana w wykonaniu takiej uchwały. To zaś oznacza , według powódki ,że oddalenie powództwa mimo tej jeszcze wadliwości skarżonej uchwały było również błędem.

Stosownie do dyspozycji art. 22 ust. 2 u.w.l. zarząd wspólnoty może podejmować czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu po uprzednim uzyskaniu, w formie uchwały, zgody członków wspólnoty mieszkaniowej. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali. Ustawa o własności lokali przewiduje trzy sposoby podejmowania uchwał, a mianowicie: na zebraniu wspólnoty, w drodze indywidualnego zbierania głosów oraz w trybie mieszanym, tzn. głosy oddane częściowo na zebraniu, częściowo w trybie indywidualnego ich zbierania. Poza przypadkiem podjęcia uchwały, dla której wymagany jest protokół notarialny, każda metoda oddawania głosów jest równorzędna. Kwestia czy zawarte w przepisie art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali wymaganie podjęcia przez właścicieli lokali uchwały „w formie prawem przewidzianej” dotyczy tylko uchwały udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, czy dotyczy również uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie przez zarząd takiej czynności była przedmiotem oceny Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 6 lipca 2016 r. Sąd Najwyższy ostatecznie, z szerokim uzasadnieniem, przyjął, że wymaganie podjęcia przez właścicieli lokali uchwały « w formie prawem przewidzianej » dotyczy tylko uchwały udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, nie dotyczy zaś uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie przez zarząd takiej czynności. Innymi słowy jedynie uchwała właścicieli lokali udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu powinna być podjęta w formie przewidzianej prawem dla takiej umowy, natomiast uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu może być podjęta w zwykłej formie uchwały zaprotokołowanej pisemnie (wyrok Sądu Najwyższego, IV CSK 680/15, Legalis nr 1508185).

Przenosząc powyższe do rozpoznawanej sprawy uzasadniony jest wniosek, że dopuszczalne było podjęcie w trybie mieszanym uchwały w zakresie wyrażenia zgody na podjęcie czynności opisanych w §1 i §2 uchwały, już jednak udzielenie pełnomocnictwa do dokonania opisanych czynności prawnych, w tym ustanowienia odrębnej własności lokalu, powinno nastąpić w formie wymaganej dla takiej czynności, czyli zgodnie z brzmieniem art. 22 ust. 2 i art. 7 u.w.l., w formie aktu notarialnego. Przepis art. 92 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie określa treść aktu notarialnego, art. 94 dotyczy odczytania aktu notarialnego. Gdy akt notarialny nie spełnia wymagań przewidzianych w art. 94 § 1 ustawy pr.not. to należy przyjąć, że w ogóle nie stanowi aktu notarialnego w rozumieniu art. 2 § 2 tej ustawy, co przesądza tym samym o nieważności czynności prawnej w nim zawartej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2004 r., I CK 384/04, Legalis nr 84400). Sporządzając akt notarialny, notariusz nie tylko poświadcza datę złożenia oświadczenia woli oraz tożsamość osób stawających do aktu, ale czuwa również nad treścią składanych oświadczeń. Obowiązujące przepisy przewidują dwa rodzaje aktów notarialnych: 1) tzw. klasyczny akt notarialny oraz 2) protokół sporządzony przez notariusza (art. 79 pkt 1 i pkt 4 w zw. z art. 104 pr. not.). Klasyczny akt notarialny obejmuje szczegółowe wskazanie oraz weryfikację tożsamości wszystkich podmiotów uczestniczących w dokonaniu danej czynności oraz zawiera podpisy tych osób. Z kolei w ramach protokołów w treści aktu szczegółowo wymienia się tylko niektóre osoby uczestniczące w dokonaniu czynności (najczęściej przewodniczącego zgromadzenia czy zebrania lub osobę otwierającą zgromadzenie, zebranie), natomiast podpis pod protokołem składa zwykle jedynie przewodniczący zgromadzenia czy zebrania oraz notariusz jako protokolant. Z art. 73 § 2 k.c. wynika, że jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej formę szczególną w postaci aktu notarialnego to czynność dokonana bez tej formy jest nieważna i nie wywołuje żadnych skutków prawnych.

Przenosząc powyższe rozważania do rozpoznawanej sprawy należy się zgodzić z apelującą powódką o tyle jeszcze, że w zakresie udzielenia zarządowi pozwanej wspólnoty pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczających zwykły zarząd, uchwała nr (...) w zakresie postanowień z § 3 nie miała wymaganej formy aktu notarialnego. Z uwagi na uchylenie uchwały z przyczyn opisanych już wyżej czyli naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną nie było ostatecznie potrzeby szerszego zajmowania się kwestią pełnomocnictwa, które miało zostać udzielone zarządowi. Trudno jednak uznać, że zachowano formę klasycznego aktu notarialnego czy nawet protokołu sporządzonego przez notariusza skoro po zakończeniu zebrania z 2 marca 2015 r. notariusz nie kontrolował dalszych czynności związanych z udzieleniem pełnomocnictwa.

Uwzględniając ustalenia faktyczne i prawne poczynione wyżej, podzielając w zasadniczej części zasadność zarzutów z apelacji powódki, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 §1 k.p.c., zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że zaskarżoną uchwałę uchylił (pkt I. ppkt 1 wyroku).

Uwzględniając wynik postępowania, na podstawie art. 98 §1 i 3, art. 99 i art. 108§1 k.p.c., w zw. z regulacjami rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - §10 u.1 pkt 1 oraz §12 u.1 pkt 2, Sąd odwoławczy zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 397 zł., na którą składały się: opłata od pozwu, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (200 zł + 180 zł + 17 zł).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd drugiej instancji orzekł również zgodnie z jego wynikiem, na podstawie przytoczonych wyżej przepisów k.p.c. oraz regulacji rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (w brzmieniu pierwotnym) - §8 u.1 pkt 1 w zw. z §10 u.1 pkt 2 i § 21 zasądzając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 470 zł (200 zł opłaty od apelacji oraz 75% x 360 zł czyli 270 zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego) - pkt II wyroku.

SSA Dariusz Rystał SSA Mirosława Gołuńska SSA Danuta Jezierska